



19.08.2019

Asia/7

§ 508

V 28.8.2019, Tahvonlahden ala-asteen koulun ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

HEL 2019-002239 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Tahvonlahden ala-asteen koulun ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 22.3.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 383 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 400 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Tahvonlahden ala-aste + Lpk Hankesuunnitelma 22.3.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tahvonlahden ala-asteen rakennukseen on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus sekä koulurakennuksen laajennus, johon sijoittuvat viereisellä tontilla sijaitsevan päiväkotitilat. Koulurakennuksesta tehtyjen tutkimusten ja selvitysten mukaan rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa ja talotekniikaltaan vanhentunut.

Viereisellä tontilla sijaitsevan päiväkotirakennuksen on todettu olevan käyttöikänsä päässä ja se puretaan hankkeen valmistuttua. Päiväkodin purkukustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmaan. Nykyinen koulurakennus perusparannetaan avoimen oppimisympäristön opetustavoit-



teet huomioiden. Laajennusosa suunnitellaan siten, että vanha koulurakennus ja laajennusosa muodostavat toimivan ja nykyaikaisen oppimiskokonaisuuden.

Hankkeen kustannusarvio on 27 400 000 euroa. Rakentamisen on tarkoitus alkaa kesäkuussa 2020 ja valmistua kesäkuussa 2022.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Se on laadittu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on puoltanut hankesuunnitelman hyväksymistä.

Esittelijän perustelut

Tahvonlahden ala-asteen rakennus

Tahvonlahden ala-asteen rakennus on kolmikerroksinen, pääosin tasakattoinen rakennus, joka on valmistunut vuonna 1973. Arkkitehti Helvi Mether-Borgströmin suunnittelema rakennus sijaitsee Laajasalossa Tahvonlahden alueella osoitteessa Gunillantie 12. Vuosien varrella rakennuksessa on tehty vain pienehköjä muutoksia ja parannuksia, mutta ei kattavaa perusparannusta. Rakennuksella ei ole suojelustatusta.

Alueella on voimassa oleva asemakaava nro 11888, joka on tullut voimaan 25.5.2012. Rakennus on korttelissa 49079, tontilla 1, joka on asemakaavassa määritelty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakennusoikeutta tontilla on 9 000 kem². Hanke on asemakaavan mukainen.

Viereinen päiväkodin tontti on asemakaavassa määritelty sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Ys). Rakennusoikeutta tontilla on 1 000 kem². Nykyisen purettavan päiväkodin laajuus on 842 brm². Päiväkodin tontille on suunniteltu osa laajennukseen sijoittuvan päiväkodin piha-aluetta sekä koulun ja päiväkodin autopaikat.

Hankkeen tarpeellisuus

Tehtyjen tutkimusten ja selvitysten mukaan Tahvonlahden ala-asteen koulurakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Viereisellä tontilla sijaitsevan päiväkodin tilat eivät vastaa toiminnaltaan ja varustukseltaan tämän päivän tarpeita ja vaatimuksia. Lisäksi päiväkodin tilat ovat teknisen käyttöikänsä päässä.

Laajasalon alueelle rakennetaan uutta Kruunuvuorenrannan asuinalueutta. Muualla Laajasaloon on tulossa täydennysrakentamista. Alueen väestöennusteen mukaan Tahvonlahden oppilaaksiottoalueella asuvien peruskouluikäisten (1–6 lk.) lasten määrä kasvaa noin 800 lapsella



vuoteen 2025 mennessä. Nykyinen Tahvonlahden ala-aste on mitoitettu 270 oppilaalle. Hankkeen myötä toteutuu 230 oppilaspaikkaa lisää, jolloin oppilasmäärä tulee olemaan 500.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2019–2028 on esitetty uuden koulurakennuksen rakentamista Kruunuvuorenrantaan vuosina 2023–2025. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt hankkeen aikaistamista vuosille 2022–2024. Ennen uuden koulurakennuksen valmistumista alueen lähikouluna toimii Tahvonlahden ala-asteen koulu.

Perusparannettu ja laajennettu koulurakennus muodostaa osan alueellisesta palveluverkosta ja tulee tarjoamaan tiloja myös ilta- ja viikonloppukäyttöön erilaiselle asukas- ja yhdistystoiminnalle, nuorisotoiminnalle sekä työväenopistolle.

Perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

Perusparannus käsittää koko rakennuksen ja laajennusosan. Perusparannettavan osan laajuus on 4 008 brm² (3 456 htm²) ja laajennusosan 3 375 brm² (2 799 htm²). Hanke käsittää myös koulun ja päiväkodin pihan perusparannuksen. Kunnostettavan piha-alueen laajuus on 13 520 m², josta päiväkodin aidattu piha-alue on 3 920 m². Koulun tonttiin kuuluvan kentän kunnostus ei kuulu hankkeeseen.

Perusparannus- ja laajennusosaan toteutetaan uusi joustava oppimisympäristö sekä nykyvaatimusten mukaiset aulatilat sekä ruokailutilat, jotka ovat ala-asteen ja varhaiskasvatuksen yhteiskäytössä. Liikunta-, ruokailu- ja näyttämötilat toimivat joustavana toimintaympäristönä sekä monipuolisena tapahtumien järjestelypaikkana.

Opetustiloja kehitetään uuden opetussuunnitelman mukaisesti. Hankkeessa on ollut tavoitteena tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen siten, että oppilasennusteeseen merkitty oppilasmäärä voidaan sijoittaa koulun uusittuihin tiloihin.

Rakennus kärsii sisäilmaongelmista, joka johtuu puutteellisesta ilmanvaihdosta. Hankkeen tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden ja energiatehokkuuden parantaminen. Hankkeen yhteydessä uusitaan talotekniset järjestelmät sekä uusitaan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä. Lisäksi hankkeessa korjataan esteettömyyteen liittyvät puutteet.

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	Puhelin +358 9 310 1641 Faksi +358 9 655 783	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 27 400 000 euroa (3 711 euroa/brm²) syyskuun 2018 kustannustasossa.

Vuoden 2018 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019–2028 perusparannukselle on varattu 25 miljoonaa euroa ja rakentamisen ajoitus esitetty vuosille 2020–2021. Alustava arvio on perustunut koulujen perusparannushankkeiden keskimääräisiin toteutuneisiin kustannuksiin. Hankkeen hankesuunnitelman mukainen 27,4 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

Vuokrakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus on 171 886 euroa kuukaudessa eli 2 062 632 euroa vuodessa. Vuokra on noin 27,48 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 23,76 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,72 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 6 255 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Nykyinen vuokra on 10,39 euroa/htm²/kk, yhteensä 40 265 euroa kuukaudessa eli 483 180 euroa vuodessa, josta pääomavuokran osuus on 7,08 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,31 euroa/htm²/kk. Vuokran maksun perusteena on 3 816 htm².

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsitteilyohjeen mukaisesti.

Väistötilat

Hanke toteutetaan yhtenäisenä urakkana. Koulun toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi (25 kk). Väistötiloiksi on suunniteltu paviljonkikoulun tiloja, jotka sijoittuvat koulun viereiselle Y-tontille osoitteeseen Gunillankuja 5.

Laajasalon Tahvonlahden ja Kruunuvuorenrannan alueella tarvitaan väistö- ja lisätilana paviljonkikoulutilaa yhteensä noin 4 600 kem², bruttoalaltaan noin 4 000 m². Tästä 2 000 kem² on Tahvonlahden ala-asteen väistötilojen osuus ja loput kerrosalasta on alueella tarvittavan opetuksen lisätilan tarve. Toinen väistötila voidaan toteuttaa Pelastuslaitokselle kaavailulle tontille 49044/1. Tontille 49044/1 voidaan toteuttaa yksi noin 1 200–2 000 kem² kaksikerroksinen paviljonkirakennus, joka voi toimia käytössä ala-asteen opetuksen lisätilana vuoden 2025 loppuun asti. Päiväkoti toimii nykyisissä tiloissaan koulun yhteyteen tulevien uusien tilojen valmistumiseen saakka.



Väistötilojen kustannusten 25 kk:n ajalta arvioidaan olevan yhteensä 3 720 000 euroa (alv. 0 %). Väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakennuskustannuksiin, eikä siinä ole huomioitu koulun yhteyteen tulevan alueelle tarvittavan opetuksen lisätilan kustannuksia.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 28.5.2019 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Lausunnon mukaan perusparannus- ja laajennusosaan toteutetaan uusi joustava oppimisympäristö sekä nykyvaatimusten mukaiset aulatilat sekä ruokailutilat, jotka ovat ala-asteen ja varhaiskasvatuksen yhteiskäytössä. Liikunta-, ruokailu- ja näyttämötilat toimivat joustavana toimintaympäristönä sekä monipuolisena tapahtumien järjestelypaikkana. Yhteisillä sosiaali- ja työskentelytiloilla edistetään henkilökunnan yhteisöllisyyttä, yhteistyötä ja tilankäytön tehokkuutta.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää lausunnossaan huomiota siihen, että toteutussuunnittelussa tulee jatkossakin työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Lisäksi pihan jalankulkuväylien valaistukseen tulee kiinnittää huomioita, erityisesti niiden ollessa liikenteen läheisyydessä. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Aikataulun pitävyydestä on myös huolehdittava.

Hankkeen toteutusvastuu ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelut.

Tavoitteena on suunnitella hanke siten, että rakentaminen alkaa kesäkuussa 2020 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2022.

Hankesuunnitelman valmistelu ja toimivalta asiassa

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalveluiden, ym-



19.08.2019

päristöpalveluiden ja pelastuslaitoksen asiantuntijoita sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Tahvonlahden ala-aste + Lpk Hankesuunnitelma 22.3.2019

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 28.05.2019 § 178

HEL 2019-002239 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 22.3.2019 päivätystä Tahvonlahden ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen sekä päiväkotitahvonlahden korvaavien tilojen hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Toteutus suunnittelussa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Lisäksi pihan jalankulkuväylien valaistukseen tulee kiinnittää huomioita, erityisesti niiden ollessa liikenteen läheisyydessä.



19.08.2019

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 4.9.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Pirjo-Riitta Sihvonen, suunnittelija, puhelin: 310 43229
pirjoriitta.sihvonen(a)hel.fi
Taina Tervonen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 83013
taina.tervonen(a)hel.fi
Ritva Lavinto, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 56407
ritva.lavinto(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 04.04.2019
§ 39

HEL 2019-002239 T 10 06 00

Kiinteistökartta 65-672501, pysyvä rakennustunnus 32355, Gunillantie 12

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti Kaupunginhallitukselle Laajasalossa, osoitteessa Gunillantie 12 sijaitsevan Tahvonlahden ala-asteen koulun ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 6.3.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 383 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 400 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon

B

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



19.08.2019

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38229
pekka.panhelainen(a)hel.fi

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566